



Reykjavíkurborg  
Byggingarfulltrúi

## Ársskýrsla 2017

Yfirlit yfir samþykktar byggingarleyfisumsóknir, byggingarmagn,  
útgefin byggingarleyfi, úttektir og fasteignaskráningu

## Samantekt

Á árinu 2017 voru samþykkt byggingaráform í Reykjavík fyrir um 247 þúsund fermetra og 1.133 þúsund rúmmetra fyrir allt húsnæði. Byggingaráform íbúðarhúsnæðis var yfir helming alls byggingarmagns (55%) eða fyrir um 137 þúsund fermetra og 446 þúsund rúmmetra. Til samanburðar var samþykkt byggingarmagn árið 2016 fyrir um 188 þúsund fermetra og 720 þúsund rúmmetra fyrir allt húsnæði. Aukning á samþykktu byggingarmagni var yfir 30% á milli ára og byggingarmagn sambærilegt og það var að jafnaði yfir árin 2000 til 2008. Árið 2010 var einungis um 18 þúsund fermetrar og 68 þúsund rúmmetrar í samþykktum byggingaráformum.

Fjöldi nýrra íbúða í samþykktum byggingaráformum í Reykjavík árið 2017 var fyrir 1.024 nýjar íbúðir. Flestar íbúðir voru í fjölbýlishúsum eða 983, í raðhúsum 14, 10 í tvíbýlishúsum og 17 í einbýlishúsum. Til samanburðar voru 737 nýjar íbúðir samþykktar árið 2016, 969 árið 2015, 562 árið 2014, 441 árið 2013, 444 árið 2012, 114 árið 2011, 27 árið 2010, 125 árið 2009, 490 árið 2008, 427 árið 2007 og 573 íbúðir skráðar 2006. Um 40% aukning var á fjölda nýrra íbúða í samþykktum byggingaráformum á milli ára og töliverð á sl. árum.

Á árinu 2017 var hafin smíði á 923 nýjum íbúðum og er það sami fjöldi og á sl. ári þegar smíði hófst á 922 íbúðum. Að jafnaði frá árinu 1972 hefur verið hafin smíði á 623 íbúðum á ári. Flestar voru þær árið 1973 með 1133 íbúðir, 992 árið 1986 og 983 árið 2005. Fæstar voru þær yfir árin 2009 til 2011 þar sem hafin var smíði á 159 íbúðum árið 2009, einungis 10 íbúðum árið 2010 og 113 árið 2011. Fjöldi nýrra íbúða á sl. ári var sá fjórði mesti frá 1972 og árin 2016 og 2015 með fimmta og sjötta mesta fjölda yfir 45 ára tímabil. Töliverð aukning er því í byggingu nýrra íbúða á sl. árum.

Í Fasteignaskrá voru 482 nýjar íbúðir skráðar fullgerðar eða teknar í notkun á árinu 2017 og 292 íbúðir á skráðar á fókheldu byggingarstigi eða tilbúnar til innréttinga. Er það mesti fjöldi frá árinu 2007 þegar 573 fullgerðar íbúðir voru.

## Yfirlit yfir málafjölda á afgreiðslufundum byggingarfulltrúa

Á árinu 2017 fjallaði embætti byggingarfulltrúa um 3.187 dagskrárliði á afgreiðslufundum sínum. Af dagskrárliðum voru 79 skriflegar fyrirspurnar til umfjöllunar auk ótaldrar rafrænna fyrirspurna á netfang byggingarfulltrúa. Að jafnaði voru 64 dagskrárliðir til umfjöllunar á vikulegum afgreiðslufundum byggingarfulltrúa en fæstir voru þeir 2 og flestir 148.

Afdrif byggingarmála á 50 afgreiðslufundum byggingarfulltrúa árið 2017 voru:

Samþykktar byggingarleyfisumsóknir	1.198 (38%)
Ýmis mál	109 (3%)
Frestaðar umsóknir á milli funda	1.746 (55%)
Synjaðar umsóknir	55 (2%)
Fyrirspurnir:	79 (2%)
Samtals dagskrárliðir	3.187

## Yfirlit yfir fjölda úttekta, umsagna, eignaskiptayfirlýsinga, fasteignaskráningu, skjala og uppdrátta

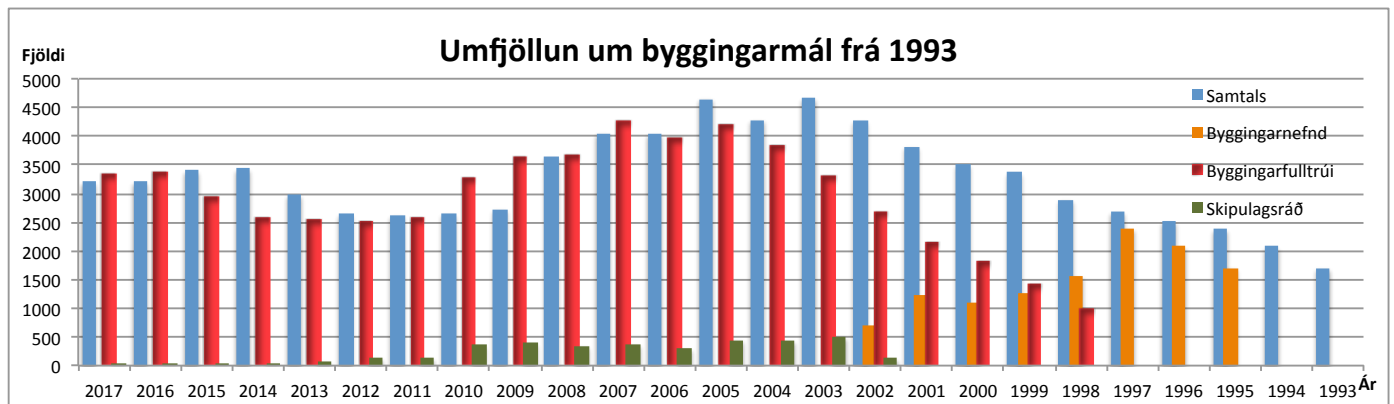
Á árinu 2017 var eftirfarandi fjöldi skráninga á verkefnum gerður í dagbókarfærslur byggingarfulltrúa:

- 2.400 áfangaúttektir, þar af voru 107 vegna eftirlits hönnuða og gæðakerfi verktaka, 42 vegna byggingarstjóraskipta og 46 fokheldisúttektir. Heimild til eigin úttekta byggingarstjóra og utanaðkomandi eftirlitsaðila var í 17 byggingarleyfum.
- 499 afgreiddar lokaúttektir og 306 lokaúttektir með fresti til úrbóta.
- 134 afgreiddar öryggisúttektir og stöðuúttektir.
- 5 íbúðarskoðanir vegna áður gerðra íbúða.
- 480 umsagnir vegna erinda um veitinga- og gistileyfi frá leyfedeild sýslumanns á höfuðborgarsvæðinu, starfsleyfa frá Heilbrigðiseftirliti Reykjavíkur auk 18 afnotaleyfa frá skrifstofu umhirðu og reksturs.
- 297 móttækin og yfirfarin drög vegna eignaskiptayfirlýsinga fyrir 457 matshluta og 3.354 eignarhluta
- 191 samþykktar eignaskiptayfirlýsingar fyrir 272 matshluta og 1.932 eignarhluta
- 568 móttækin og afgreidd innkomin bréf til afgreiðslu
- Um 1.600 yfirfarnar skráningartöflur vegna nýrra og breyttra fasteigna og innfærðar til skráninga
- 1.409 breytingar vegna byggingarstiga/matsstiga fasteigna
- 17.395 móttækin og afgreidd skjöl og 3.798 bréf, s.s. gátlistar/umsagnir byggingarleyfisumsókna sendir til umsækjenda og hönnuða, rafrænar skráningartöflur, skjöl með umsóknum og samþykki meðeigenda, skjöl vegna byggingarleyfa, ábyrgðar- og ráðningaryfirlýsingar iðnmeistara hjá byggingarstjórum, bréf vegna kvartana og stöðvun framkvæmda, birtinga og svarbréf, tilkynningar vegna hönnuða til mannvirkjastofnunar, leyfisbréf, tilvísanir til skipulagsfulltrúa, rafræn drög eignaskiptayfirlýsinga, gögn vegna umsagna, vottorð, umboð, skjöl rafskoðunar, þjónustusamningar og önnur skjöl.
- Alls voru 31.338 uppdrættir og fylgiskjöl móttækin og yfirfarin og í tvíriti að auki.
  - 11.780 aðaluppdrætti auk fylgiskjala. Þar af 3.718 áritaðir uppdrættir.
  - 157 ljósritaða uppdrætti og 192 skjöl vegna bókaðra fyrirspurnaerinda.
  - 4.968 séruppdrætti aðalhönnuða.
  - 5.548 lagnauppdrætti. Þar af voru 520 vegna vatnsúðakerfis.
  - 6.354 burðarvirkisuppdrætti auk 73 þjöppupróf og greinagerðir.
  - 2.144 raflagnauppdrættir. 188 raflagnaverkefni gjaldfærð fyrir skoðunarstofu.
  - 122 mæliblöð.

## Yfirlit yfir fjölda byggingarmála til afgreiðslu frá 1993

	Byggingarnefnd	Byggingarfulltrúi	Skipulagsráð	Samtals
2017		3.184	20	3.207
2016		3.164	49	3.213
2015		3.352	51	3.403
2014		3.392	42	3.434
2013		2.950	36	2.986
2012		2.593	54	2.647
2011		2.548	80	2.628
2010		2.514	145	2.659
2009		2.589	141	2.730
2008		3.282	355	3.637
2007		3.657	394	4.051
2006		3.695	348	4.043
2005		4.281	374	4.655
2004		3.981	306	4.287
2003		4.213	450	4.663
2002		3.831	440	4.271
2001		3.322	501	3.823
2000	698	2.681	132	3.511
1999	1.226	2.141		3.367
1998	1.087	1.812		2.899
1997	1.267	1.423		2.690
1996	1.570	994		2.524
1995	2.388			2.388
1994	2.076			2.076
1993	1.709			1.709

- Málafjöldi hjá byggingarnefnd var fyrst nákvæmlega skráður árið 1993. Málafjöldi til afgreiðslu jókst á milli ára til ársins 2005 þegar mest var en fækkun var síðan til 2012 með fæst mál árin 2010 og 2011.
- Um 5% færri mál voru árið 2016 miðað við árið á undan en um 25% aukning frá 2011.
- Hlutfall mála til afgreiðslu hjá byggingarfulltrúa var um 99 % árið 2016.
- Fundargerðir byggingarfulltrúa sem framlagðar voru á fundum umhverfis- og skipulagsráðs eru ekki í málafjölda byggingarmála.



## Yfirlit yfir samþykkt byggingarmagn

Á árinu 2017 voru samþykkt byggingaráform fyrir samtals 247.405 fermetra og 1.133.118 rúmmetra. Samþykkt niðurrif voru á 49 mannvirkjum fyrir samtals 27.503 m<sup>2</sup> og 127.492 m<sup>3</sup>. Staðfest niðurrif tilkynnt til Fasteignaskrár voru á 41 mannvirkjum fyrir 14.508 m<sup>2</sup> og 69.450 m<sup>3</sup>

## Yfirlit yfir samþykkt byggingarmagn eftir notkun húsnæðis

Á árinu 2017 voru samþykkt byggingaráform fyrir um 247 þúsund fermetra og 1.133 þúsund rúmmetra fyrir allt húsnæði. Byggingaráform tengdu íbúðarhúsnæði voru yfir helming alls byggingarmagns (55%) eða fyrir um 137 þúsund fermetra og 446 þúsund rúmmetra. Til samanburðar var samþykkt byggingarmagn árið 2016 fyrir um 188 þúsund fermetra og 720 þúsund rúmmetra.

Flokkun	Heiti	2017		2016		2015		2014	
NS3457	Notkun	m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>
10-18	Íbúðir og tengt húsnæði	137.030	446.027	94.060	307.832	150.715	487.137	86.807	285.168
20-21	Iðnaður	25.786	309.379	16.035	93.921	22.051	189.355	7.894	66.831
22	Veitur og vélahús	24	103	242	1.015	174	576	159	595
23	Vörugeymslur	4.129	33.354	25	234	0	0	1.863	9.656
24-25	Landbúnaður	751	4.853	5.042	24.405	2.906	12.199	7.483	43.407
30-33	Verslun og skrifstofur	43.319	177.845	19.438	85.987	24.146	99.795	3.327	11.121
40-49	Samgönguhús, bílageymsluhús	4.284	21.543	3.974	15.404	1.582	6.110	378	1.257
50-53	Hótel og veitingahús	11.677	42.520	30.435	108.460	13.587	44.469	17.555	58.410
60-62	Skólar og framhaldsskólar	8.938	36.618	11.127	52.659	9.520	35.833	5.581	22.189
63-64	Rannsóknarstofur, söfn og leikhús	89	578	381	1.650	2.161	5.509	225	2.570
65-69	Kirkjur, íþróttir og félagshúsnæði	4.694	34.847	3.612	13.909	2.094	9.480	3.861	27.129
70-80	Almannav, heilsugæsla og sjúkrah.	6.684	25.451	3.384	14.218	6.119	21.286	797	2.328
	<b>Samtals</b>	<b>247.405</b>	<b>1.133.118</b>	<b>187.755</b>	<b>719.694</b>	<b>235.055</b>	<b>911.749</b>	<b>135.930</b>	<b>530.661</b>

## Yfirlit yfir samþykkt byggingarmagn eftir aðal byggingarefni á burðarvirki húsnæðis

Steypa	213.510 m <sup>2</sup> (86,3%)	780.718 m <sup>3</sup> (68,9%)
Stál	30.926 m <sup>2</sup> (12,5%)	342.202 m <sup>3</sup> (30,2%)
Timbur	2.969 m <sup>2</sup> (1,2%)	10.198 m <sup>3</sup> (0,9%)
Samtals	247.405 m <sup>2</sup>	1.133.118 m <sup>3</sup>

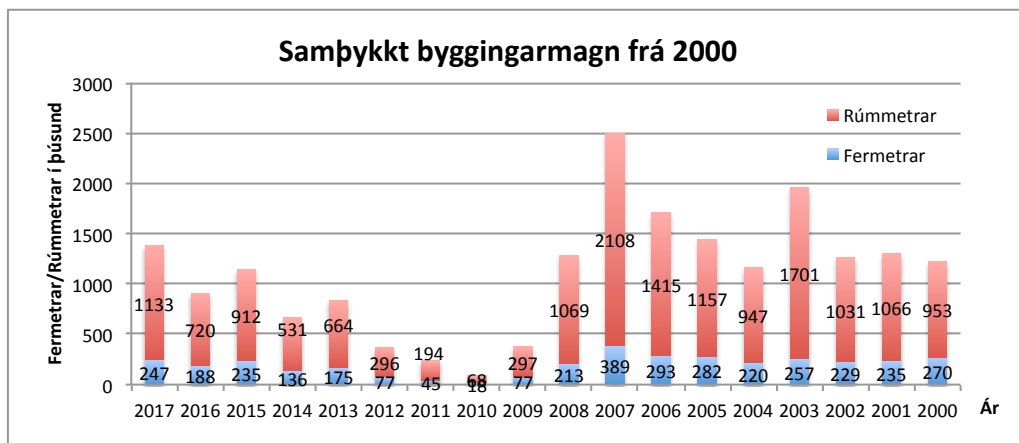
## Yfirlit yfir samþykkt byggingarmagn eftir notkun húsnæðis og ársfjórðungum

Árið 2017 voru samþykkt byggingaráform fyrir 1.024 nýjar íbúðir (983 í fjölbýlishúsum, 14 í raðhúsum, 10 í tvíbýlishúsum og 17 í einbýlishúsum). Til samanburðar voru 737 nýjar íbúðir samþykktar árið 2016, 969 árið 2015, 562 árið 2014, 441 árið 2013, 444 árið 2012, 114 árið 2011, 27 árið 2010, 125 árið 2009, 490 árið 2008, 427 árið 2007 og 573 nýjar íbúðir skráðar árið 2006.

2016	Fjöldi íbúða 1024	Fermetrar Rúmmetrar		FERMETRAR				RÚMMETRAR			
		ALLS	ALLS	íbúðir	verslun	iðnaður	annað	íbúðir	verslun	iðnaður	annað
		247.405	1.133.118	137.030	43.319	25.786	41.270	446.027	177.845	309.379	199.867
1. Ársfjórðungur 1.1.2017-1.4.2017	167	54.605	224.671	55%	18%	10%	17%	39%	16%	27%	18%
2. Ársfjórðungur 1.4.2017-1.7.2017	251	55.794	203.101								
3. Ársfjórðungur 1.7.2017-1.10.2017	247	62.520	426.568								
4. Ársfjórðungur 1.10.2017-1.1.2018	359	74.486	278.778								

## Yfirlit yfir samþykkt byggingarmagn á milli ára

Ár	Fermetrar (samtals í þúsund)	Rúmmetrar (samtals í þúsund)
2017	247	1.133
2016	188	720
2015	235	912
2014	136	531
2013	175	664
2012	77	296
2011	45	194
2010	18	68
2009	77	297
2008	213	1.069
2007	389	2.108
2006	293	1.415
2005	282	1.157
2004	220	947
2003	257	1.701
2002	229	1.031
2001	235	1.066
2000	270	953



## Útgáfa skriflegra byggingarleyfa

Á miðju ári 2004 var byrjað að gefa út skrifleg byggingarleyfi vegna samþykktra byggingarleyfisumsókna. Á árinu 2017 voru útgefin:

- 340 byggingarleyfi. Þar af 25 vegna niðurrifs
- 61 takmörkuð byggingarleyfi, sem oftast voru veitt vegna jarðvinnu
- 49 byggingarleyfi vegna nýrra íbúða fyrir 923 íbúðir. Af nýjum íbúðum voru 10 íbúðir í einbýlishúsum, 8 í tvíbýlishúsum, 23 í raðhúsum og 882 íbúðir í fjölbýlishúsum eða um 95% íbúða.

	Útg. byggingarl. samtals	Takmörkuð byggingarl.	Byggingarleyfi nýrra íbúða	Fjöldi nýrra íbúða	Ferm. íbúðarhúsa	Rúmm. íbúðarhúsa
2017	340	61	49	923	(118.278)	(381.732)
2016	321	49	54	922	136.347	467.135
2015	328	45	44	926	121.641	379.554
2014	336	48	38	597	95.620	300.969
2013	332	41	38	614	92.245	292.945
2012	240	28	12	356	35.944	109.601
2011	231	36	14	113	13.332	43.188
2010	226	21		10		
2009	250	41		159		
2008	302	146		348		
2007	368	155		667		
2006	305	80		614		
2005	347	97		983		
Frá júní 2004	94	18		306		

## Yfirlit úr Fasteignskrá yfir húsnæði sem skráð er í byggingu, fokhelt, fullgert eða tekið í notkun

Byggingarfulltrúi nýskráir allar lóðir og húsnæði í Fasteignaskrá og tilkynnir um byggingarstig eigna og breytinga á matsstigum. Samkvæmt samtölum úr Fasteignaskrá og breytingu á milli ára, þ.e. frá 01.01 2017 til 31.12 2017 á fjölda og heildarbyggingarmagni húsnæðis þá var eftirfarandi skráning fyrir húsnæði í Reykjavík:

- 482 nýjar íbúðir fullgerðar eða teknar í notkun á árinu
- 292 íbúðir á fokheldu byggingarstigi eða tilbúnar til innréttinga
- Byggingarmagn sem tekið var í notkun og fullgert á árinu var 110.730 fermetrar og 438.326 rúmmetrar. Þar af var byggingarmagn íbúðarhúsnæðis 67.278 fermetrar og 213.551 rúmmetrar.

## Yfirlit yfir samtölur úr Fasteignaskrá fyrir skráð byggingarmagn alls húsnæðis í Reykjavík

Staða byggingarmagns	Flatarmál	Rúmmál
31.12 2017	11.994.516	44.575.156
31.12 2016	11.855.715	44.062.401
31.12 2015	11.751.338	43.613.143
31.12 2014	11.575.443	42.761.527
31.12 2013	11.547.067	42.670.114
31.12 2012	11.536.960	42.701.065

## Yfirlit yfir samtölur úr Fasteignaskrá fyrir skráningu fasteigna í Reykjavík samkvæmt matsstigum

Húsagerð /Matsstig	2017				2016			
	Íbúðir	Fasteignir	Flatarmál	Rúmmál	Íbúðir	Fasteignir	Flatarmál	Rúmmál
Íbúðir	0	0	0	0	0	0	89.963	292.162
1	0	283	130.570	435.246	0	273	6.072	19.572
2	0	45	7.637	23.979	0	45	240	776
3	0	1	271	940	0	1	767	3.014
1-3	0	329	138.478	460.165	0	319	97.042	315.524
4	210	173	28.363	92.799	455	336	61.322	194.602
5	82	83	12.824	39.879	6	6	947	3.032
6	0	0	0	0	0	0	0	0
4-6	292	256	41.187	132.678	461	342	62.269	197.634
7	50.685	49.925	6.524.599	19.795.039	49.767	48.948	6.392.247	19.372.195
8	544	541	107.748	375.198	980	969	172.822	584.491
7-8	51.229	50.466	6.632.347	20.170.237	50.747	49.917	6.565.069	19.956.686
9	11	9	2.133	6.841	20	20	3.388	10.645
N	0	10	869	2.324	0	14	1.156	6.090
U	0	3	607	2.151	0	3	607	2.151
Samtals íbúðir	51.532	51.073	6.815.621	20.774.396	51.228	50.615	6.728.762	20.485.715
Önnur mannvirki	0	7	188	508	0	5	143	260
1	0	67	120.472	546.749	0	55	96.950	512.597
2	0	7	3.777	17.541	0	7	3.777	17.541
3	0	0	50	173	0	0	50	173
1-3	0	81	124.487	564.971	0	67	100.920	530.571
4	0	14	58.579	250.832	0	17	60.071	244.887
5	0	0	124	443	0	0	124	443
6	0	0	0	0	0	0	0	0
4-6	0	14	58.703	251.275	0	17	60.195	245.330
7	554	5.595	4.496.275	20.580.500	554	5.506	4.357.806	20.032.996
8	7	460	483.331	2.319.867	9	508	578.348	2.642.596
7-8	561	6.055	4.979.606	22.900.367	563	6.014	4.936.154	22.675.592
9	2	11	8.494	32.745	2	14	24.465	90.859
N	0	26	7.605	51.402	0	24	5.219	34.335
U	0	0	0	0	0	0	0	0
Samtals önnur mannv.	561	6.187	5.178.895	23.800.760	565	6.136	5.126.953	23.576.686
<b>Samtals</b>	52.093	57.260	11.994.516	44.575.156	51.793	56.751	11.855.715	44.062.401

## Yfirlit yfir byggingarefni útveggja samkvæmt Fasteignaskrá eftir rúmmáli á öllu húsnæði í notkun

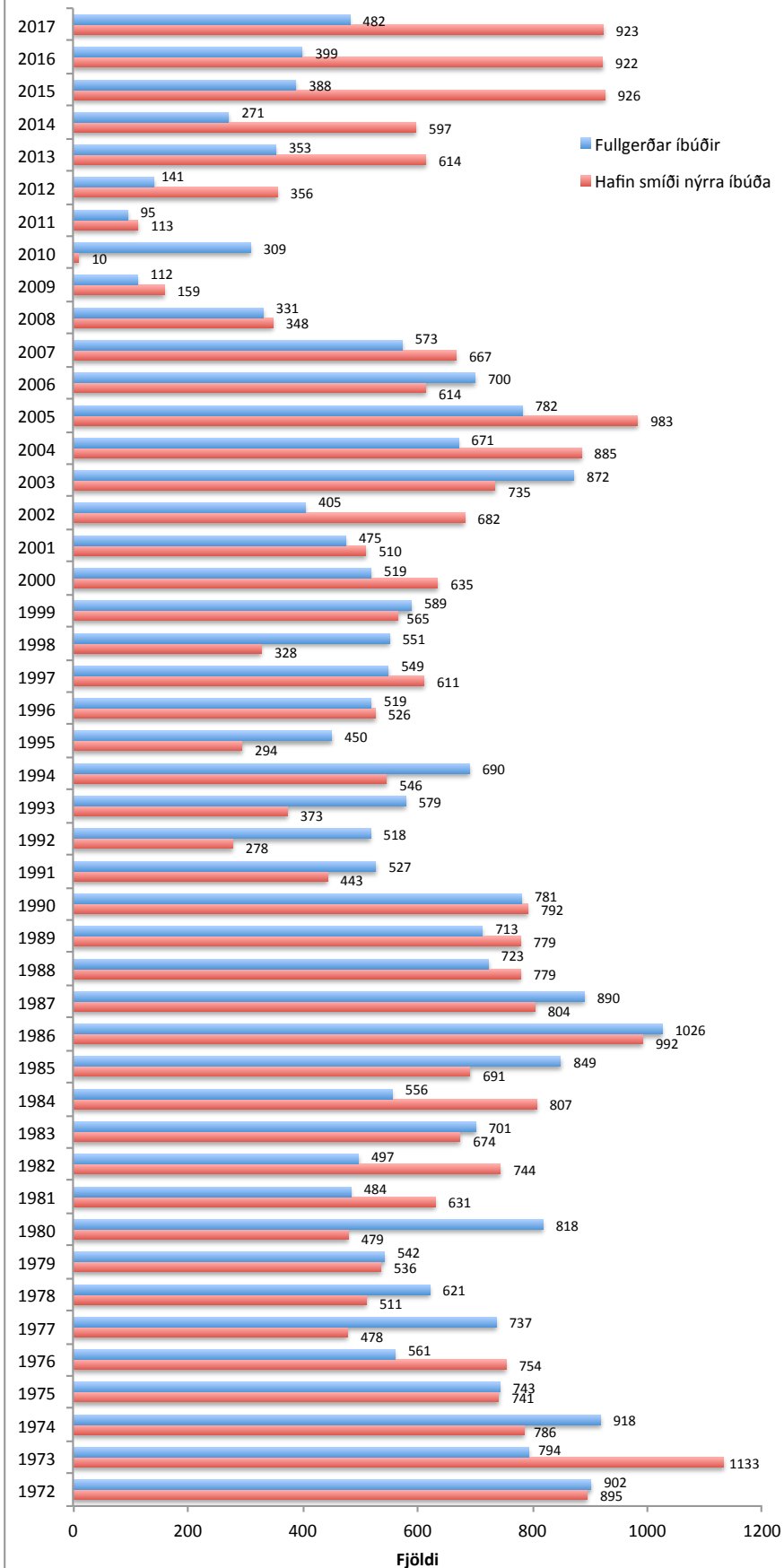
Byggingarefni útveggja	Íbúðir	Önnur mannvirki	Samtals
Forsteypt	1,2%	2,4%	1,9%
Holsteinn	0,6%	0,5%	0,6%
Múrsteinn	0,1%	0,0%	0,0%
Steypa	91,3%	68,6%	79,2%
Steypt+hlaðið	0,1%	0,2%	0,1%
Steypt+málmur	1,1%	4,0%	2,5%
Steypt+timbur	1,6%	2,1%	2,0%
Stál	0,0%	15,6%	8,8%
Timbur	4,0%	3,4%	3,6%
Annað	0,0%	3,2%	1,7%
Samtals	100,0%	100,0%	100,0%



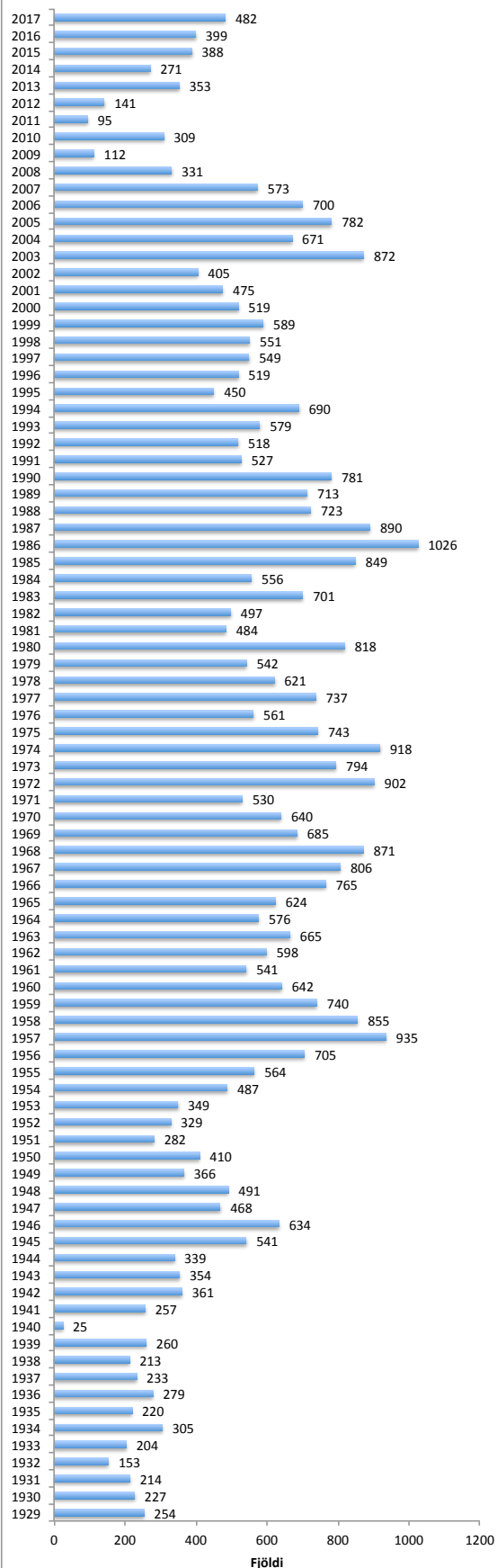
## Yfirlit yfir byggingu nýrra íbúða frá árinu 1972

Ár	Skráðar fullgerðar íbúðir	Íbúðir í byggingu	
		Skráðar fokheldar	Hafin bygging á íbúðum
2017	482	292	923
2016	399	461	922
2015	388	213	926
2014	271	340	597
2013	353	225	614
2012	141	322	356
2011	95	423	113
2010	309	382	10
2009	112	492	159
2008	331	341	348
2007	573	338	667
2006	700	346	614
2005	782	268	983
2004	671	577	885
2003	872	341	735
2002	405	373	682
2001	475	268	510
2000	519	179	635
1999	589	205	565
1998	551	191	328
1997	549	299	611
1996	519	311	526
1995	450	256	294
1994	690	413	546
1993	579	436	373
1992	518	498	278
1991	527	577	443
1990	781	497	792
1989	713	478	779
1988	723	549	779
1987	890	539	804
1986	1026	738	992
1985	849	581	691
1984	556	775	807
1983	701	477	674
1982	497	473	744
1981	484	346	631
1980	818	402	479
1979	542	592	536
1978	621	451	511
1977	737	652	478
1976	561	810	754
1975	743	539	741
1974	918	606	786
1973	794	859	1133
1972	902	423	895
Meðaltal	581	438	623

## Bygging nýrra íbúða frá 1972



## Fullgerðar íbúðir frá 1929



## Umhverfis- og skipulagsráð og umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar

- Skipulagsráð Reykjavíkur, stofnað 2005  
Umhverfis- og skipulagsráð, stofnað 2014

### Aðalmenn 2017

Hjálmar Sveinsson, formaður  
Magnea Guðmundsdóttir, varaformaður  
Torfi Hjartarson  
Heiða Björg Hilmisdóttir  
Halldór Halldórsson  
Sigurborg Ó. Haraldsdóttir  
Áslaug María Friðriksdóttir  
Sævar Þór Jónsson, áheyrnafulltrúi

### Varamenn 2017

Stefán Benediktsson  
Páll Hjaltason  
Eva Indriðadóttir  
Magnús Sveinn Helgason  
Herdís Anna Þorvaldsdóttir  
Marta Guðjónsdóttir  
Svafar Helgason  
Guðfinna J. Guðmundsdóttir, v-áheyrnafulltrúi

- Umhverfis- og skipulagssvið, stofnað 2012; Sviðsstjóri, Ólöf Örvarsdóttir
- Embætti byggingarfulltrúa, stofnað 1904; Byggingarfulltrúi, Nikulás Úlfar Másson